



Concello de Chantada (Lugo)

Pza. de España, 1- 27500 CHANTADA Tel. 982 44 00 11 - Fax. 982 46 21 02

Examinado o “Convenio Urbanístico para la modificación puntual con ordenación detallada del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Chantada” presentado a través da sede electrónica en data 12 de xullo de 2019 por D. Roberto López Losada, en representación de Mirta Properties S.L.U., co que se pretende modificar o Plan Xeral de Ordenación Urbana de Chantada de maneira que se posibilite a implantación dun campus tecnolóxico estruturado nun centro tecnolóxico e unha zona residencial complementaria prevista para dar resposta ás novas necesidades habitacionais que podan xurdir vinculadas á implantación do referido centro tecnolóxico, no que se integrarán usos de oficinas, hoteleiro e outros complementarios e se orientará fundamentalmente a albergar as oficinas nas que o grupo HOTUSA centralizará as xestión de administración, contratación hoteleira, informática, reservas e mercadotecnia do grupo, emítense o seguinte

INFORME:

Propóñense as seguintes modificacións do P.X.O.U. recollidas na cláusula segunda do convenio:

- Delimitación dunha Área de Reparto conformada por un ámbito de solo urbanizable identificado coas siglas SU-01/T, cunha superficie total aproximada de 80.184,10 m²; así como por un Sistema Xeral Adscrito de Zonas Verdes cunha superficie aproximada de 9.016,22 m².
- Proponse un índice de edificabilidade de 0,55 m²/m² e como sistema de actuación o de Compensación, si ben, no suposto de que se cumpran todos os requisitos contidos no artigo 296.1 do Regulamento da lei do Solo de Galicia (R.L.S.G.), a actuación desenrolarase polo sistema de concerto.
- Tamén se propón unha actuación illada, cunha superficie aproximada de 3.748,32 m² en solo urbano consolidado, ó obxecto de regularizar o acceso a través do solo urbano, desde a confluencia da Avenida de Lugo e a Rúa de Portomarín, á delimitación do solo urbanizable proposto.
- Ditos terreos afectados pola actuación illada categorízanse como sistema xeral de infraestruturas de comunicación (SG-IC2) de 3.290,90 m² e sistema xeral de zonas verdes y espazos libres (SG-ZV2) de 457,42 m².
- O ámbito da modificación puntual proposta esténdese tanto ó espazo situado ó Norte do sector cuxa delimitación se propón, onde se atopa o

Pazo de Pousada, como ós terreos situados ó Sur do sector, os cales non se consideran adecuados para o desenrolo urbanístico, polo que ditos terreos se clasifican como solo urbano e como solo rústico, de conformidade co establecido no R.L.S.G.

- A delimitación do ámbito da actuación proposta, ten unha superficie total aproximada de 150.558,85 m².

Xunto co convenio, no seu Anexo 1 achégase plano da delimitación do ámbito da modificación puntual no que se inclúe tamén o ámbito da área de reparto proposta así como o da actuación illada. No Anexo 2, identifícanse as parcelas catastrais incluídas no ámbito da modificación puntual.

Trátase dun convenio urbanístico de planeamento dos regulados no artigo 399 RLSG ó ter por obxecto a modificación do PXOU de Chantada, e tramitarase conxuntamente co documento de modificación puntual, do cal aínda non se iniciou a súa tramitación urbanística pero si a medioambiental, coa presentación ante o órgano ambiental do borrador do plan e o documento ambiental estratéxico, que serviron para que a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e cambio Climático emitira a resolución do 20 de decembro de 2.018 polo que decidiu non someter a modificación puntual ó procedemento de avaliación ambiental ordinaria ó considerar que non se producirán efectos significativos no ambiente, formulando o informe ambiental estratéxico co que se finaliza o procedemento de avaliación ambiental simplificada (DOG nº 14 do 21 de xaneiro de 2.019).

Ademais, en cumprimento do establecido no artigo 185.2 do RLSG o 8 de abril de 2.019 solicitáronse os informes as empresas subministradoras y/o distribuidoras de servizos, concretamente a Movistar, R Cable e Telecomunicacións, Viaqua, Nedgia e Unión Fenosa Distribución.

As determinacións urbanísticas contidas no convenio informaranse con maior detalle unha vez se presente no Concello o documento de modificación puntual, independentemente do cal e polo que respecta as cuestións xerais expostas nel considéranse compatibles coa estrutura urbana prevista no P.X.O.U. en vigor, mellorando as dotación urbanísticas previstas na actualidade o que redundará nunha mellora da calidade de vida dos cidadáns de Chantada, reforzando o seu papel de cabeceira de comarca.

Ademais, a actuación proposta é compatible coa función reservada a Chantada nas Directrices de Ordenación do Territorio. Segundo o establecido



Concello de Chantada (Lugo)

Pza. de España, 1- 27500 CHANTADA Tel. 982 44 00 11 - Fax. 982 46 21 02

nelas, na súa xerarquía do sistema urbano, Chantada sitúase no Sistema Urbano Intermedio (S.U.I.), considerándose que polas boas comunicacións que presenta e a ampla oferta de servizos tanto públicos como privados, resulta un "punto óptimo para a concentración de actividades terciarias e industriais como corresponde a unha cabeceira do sistema urbano intermedio".

Ademais, as D.O.T. consideran que para poder desenvolver adecuadamente as funcións previstas para o Sistema Urbano Intermedio, os municipios que o integran deben aumentar o seu rango urbano, de tal forma que se incremente a calidade e variedade dos seus servizos e o atractivo destas poboacións como espazos de residencia e actividade.

Ó tratarse dunha iniciativa empresarial favorecerase a actividade económica e previsiblemente incrementarase a poboación residente no concello o que implicará un fortalecemento da súa estrutura produtiva e demográfica.

CONCLUSIÓN:

A clasificación do solo así como os parámetros urbanísticos propostos no convenio son compatibles coas determinacións da lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, así como do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o seu regulamento.

Polo exposto e no que respecta ás competencias urbanísticas dos servizos técnicos municipais non existen obxeccións á proposta de convenio urbanístico para a modificación puntual con ordenación detallada do PXOU de Chantada.

Juan García Pérez.

Arquitecto do Servizo de Urbanismo do Concello de Chantada.

Documento asinado dixitalmente ó marxe.